PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

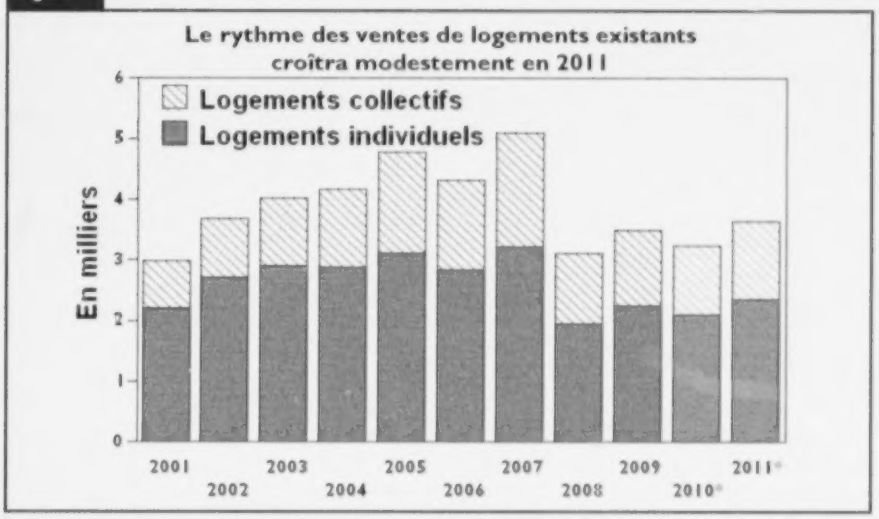
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants pour Kelowna

- La demande de logements neufs et existants devrait s'accroître en 2011.
- L'activité sur le marché de la revente augmentera l'an prochain, stimulée par les taux d'intérêt favorables, la forte concurrence en matière de prix entre les vendeurs et une offre abondante.
- On peut s'attendre à ce que les prix de revente progressent quelque peu, par suite d'une amélioration de la demande et d'une diminution des inscriptions.
- Dans la région de Kelowna, les mises en chantier de propriétés résidentielles vont s'intensifier en 2011, en raison surtout au segment des maisons individuelles.

Figure 1



Source : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline. Logements collectifs : appartements et maisons en rangée de tous types.
*Prévisions de la SCHL. Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Faits saillants pour Kelowna
2 Progression des ventes de logements existants en 2011
3 Intensification de la construction de propriétés résidentielles l'an prochain
4 Amélioration des perspectives d'emploi en 2011
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

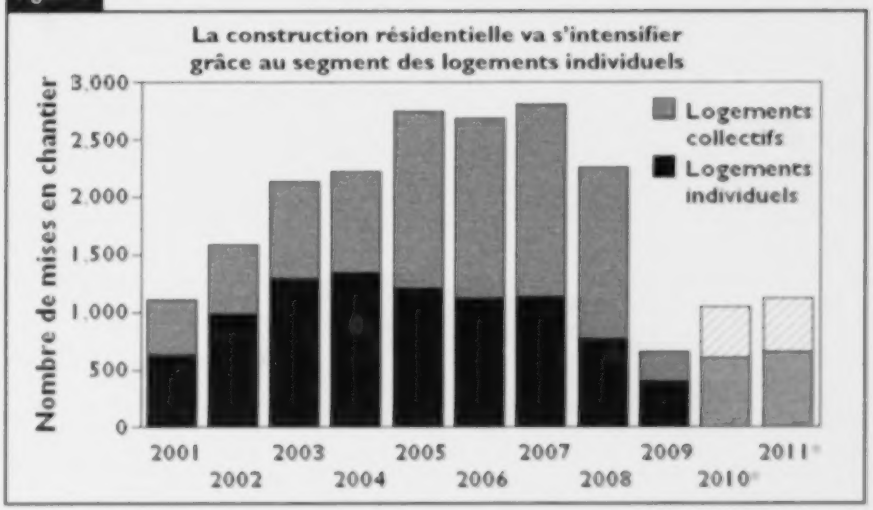
Progression des ventes de logements existants en 2011

La demande de logements existants devrait s'accroître en 2011 grâce à une croissance plus forte qu'auparavant de l'emploi dans la région et la province. Les taux d'intérêt favorables, la féroce concurrence en matière de prix et l'offre abondante sur le marché de la revente viendront également soutenir la demande. Le nombre de transactions va monter en 2011, mais les gains réalisés à ce chapitre seront modestes. Après avoir bondi au deuxième semestre de 2009 et plus tôt cette année, le total des reventes a diminué ces derniers mois. En prévision de la majoration attendue des taux d'intérêt, certains acheteurs ont choisi de passer immédiatement à l'action, ce qui a entraîné une augmentation des reventes l'an dernier et au premier trimestre de 2010. Dans une large mesure, la demande accumulée chez les accédants à la propriété – facteur ayant joué un rôle crucial dans la hausse observée l'an dernier – a déjà été satisfaite. Le cumul annuel 2010 des transactions sur le marché de l'existant se rapprochera donc de celui de 2009.

À Kelowna, les acheteurs d'habitations continueront de profiter d'une offre abondante sur le marché de l'existant et d'une forte concurrence en matière de prix entre les vendeurs. L'offre de logements inscrits, toutes catégories confondues, demeurera bonne jusqu'à la fin de l'année et durant une bonne partie de 2011. Ce marché redeviendra équilibré l'an prochain, par suite d'un accroissement de la demande et du lent repli des inscriptions. Cette année, il oscillait entre un marché favorable aux acheteurs et un marché équilibré, la demande ayant fléchi et l'offre ayant progressé.

Figure 2

La construction résidentielle va s'intensifier grâce au segment des logements individuels



Source : SCHL

*: Prévisions de la SCHL

Les prix de revente devraient augmenter un peu en 2010 et 2011, au même rythme que l'inflation. Sous l'effet conjugué de l'offre abondante de logements inscrits et de la modeste croissance de la demande, les pressions à la hausse exercées sur les prix vont s'atténuer. Le prix moyen des maisons individuelles s'est stabilisé au milieu de 2009, après avoir suivi une tendance baissière depuis le printemps précédent. Il a remonté en 2010, mais cette progression tient davantage à la répartition des ventes entre les différentes fourchettes (les transactions visant les unités de prix intermédiaire ou élevé ayant augmenté cette année par rapport à leur niveau de l'an dernier) qu'à une véritable appréciation des prix.

La demande s'est développée en raison de la présence accrue sur le marché de propriétaires souhaitant acquérir une habitation d'un cran supérieur. Le nombre de maisons de prix intermédiaire ou élevé ayant changé de propriétaires a progressé, mais le gros de la demande concerne toujours les unités de prix modéré. Durant la période allant du 1er janvier au 31 août, les maisons individuelles et jumelées d'un prix inférieur à 400 000 $ ont expliqué 33 % des ventes en 2010 et 42 % 2009, contre 22 % seulement en 2008.

Rutland, Westbank, Glenrosa et le noyau urbain de Kelowna seront les sous-marchés les plus abordables. Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont les secteurs qui attirent le plus d'acheteurs en quête de maisons individuelles de prix intermédiaire. La zone sud-est de Kelowna, Dilworth Mountain, le secteur Mission et certains quartiers de North Glenmore, Lakeview Heights et West Kelowna sont les endroits où les propriétés se négocient aux prix les plus hauts.

La demande de copropriétés et de maisons en rangée devrait connaître une croissance plus marquée l'an prochain. Au premier semestre, les ventes d'appartements en copropriété ont augmenté par rapport au niveau inhabituellement faible enregistré au cours de la même période en 2009. À Kelowna, la reprise des ventes

l'an dernier a été plus lente dans le segment des copropriétés que dans celui des maisons individuelles. Les habitations de villégiature et les résidences secondaires, deux secteurs qui jusqu'en 2008 affichaient la plus forte croissance sur le marché des copropriétés de Kelowna, ont vu leur demande s'essouffler au rythme du ralentissement des économies nord-américaines. La concurrence accrue livrée par les lotissements de villégiature à l'extérieur de la région de l'Okanagan a également contribué au repli des ventes de logements de ce type dans la localité. Le recul des prix des habitations neuves et existantes a par ailleurs rendu les maisons individuelles, les jumelés et les logements en rangée plus attrayants qu'auparavant pour quantité d'acheteurs qui n'auraient préalablement pas pu assumer les frais liés à l'acquisition de telles propriétés. Après avoir ralenti au troisième trimestre, les ventes d'appartements en copropriété et de maisons en rangée devraient progresser jusqu'à la fin de l'année. Le cumul annuel des ventes sera, à l'instar de ce qui est observé sur le marché des maisons individuelles, légèrement inférieur à ce qu'il était en 2009. Les prix des appartements en copropriété et des maisons en rangée se sont stabilisés, et l'on prévoit qu'ils demeureront relativement inchangés pendant une bonne partie de 2011 en raison du nombre d'inscriptions, qui atteint presque des niveaux records.

Intensification de la construction de propriétés résidentielles l'an prochain

Les mises en chantier de logements vont augmenter cette année et l'an prochain, grâce surtout au segment des maisons individuelles. Le recul du prix des terrains et des coûts de construction a permis aux constructeurs de mieux concurrencer le marché des logements existants et d'attirer davantage d'acheteurs cette année. Les stocks de maisons individuelles achevées et inoccupées ne cessent de diminuer depuis le milieu de 2009, ce qui a ouvert la voie à une intensification de la production dans ce segment. Les acquéreurs d'une habitation neuve ont eu l'embarras du choix en matière de terrains à bâtir cette année, ce qui contraste avec la pénurie qui régnait dans ce domaine avant 2008. La baisse du prix des terrains est attribuable au repli de la demande et à un accroissement de l'offre. L'entrée en vigueur prévue de la taxe de vente harmonisée (TVH) à la mi-année 2010 a incité des acheteurs d'habitations neuves à devancer leur projet de construction, ce qui s'est traduit par un volume élevé de mises en chantier de maisons individuelles au premier semestre. La concurrence du marché de la revente continuera à contenir les pressions à la hausse s'exerçant sur les prix du neuf en 2011.

En 2010 et 2011, la demande de logements individuels neufs restera principalement axée sur les habitations à prix modéré. Les constructeurs cherchent à intéresser les acheteurs dont le budget pour l'acquisition d'une habitation se situe entre 450 000 et 550 000 $. Cette année, le prix des maisons individuelles est descendu jusqu'à 400 000 $, soit à un montant de beaucoup inférieur au prix moyen des logements existants. Le nombre réduit d'acquéreurs d'habitations de villégiature et de résidences secondaires a contribué cette année à un fléchissement de la demande d'habitations neuves de prix élevé. Ce sous-segment des logements individuels neufs continuera de se heurter en 2011 à la vive concurrence livrée par un marché de la revente bien fourni.

Dans la catégorie des collectifs, les mises en chantier d'appartements en copropriété, de jumelés et de maisons en rangée augmenteront à Kelowna en 2011, mais celles d'appartements locatifs régresseront. La construction de copropriétés devrait s'accélérer dans le courant de 2011, lorsque le stock de copropriétés achevées et inoccupées sur le marché du neuf et l'offre de copropriétés sur le marché

Figure 3

Le niveau élevé des stocks modère le rythme des mises en chantier d'habitations

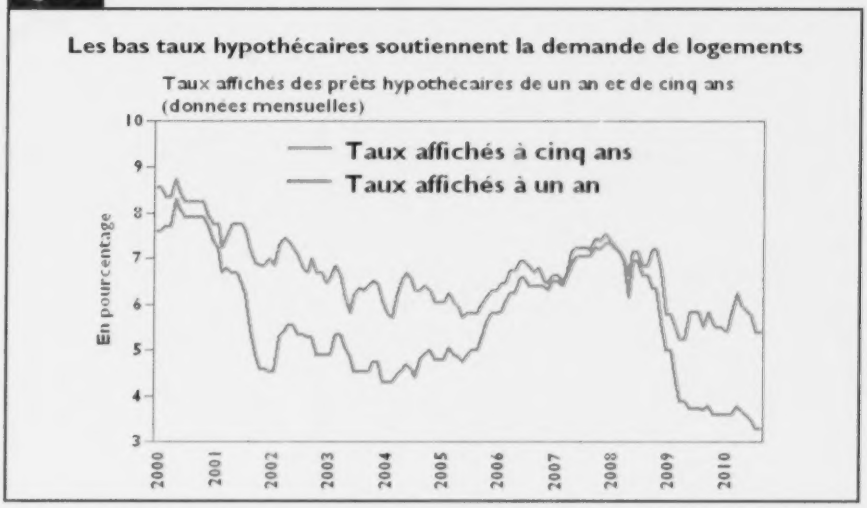
Source : SCHL

de la revente s'amenuiseront petit à petit. Le nombre de copropriétés écoulées s'est accru par suite de mesures incitatives offertes par les constructeurs et d'une réduction des prix, mais il peine à recouvrer son niveau des dernières années. Les appartements en copropriété en cours de construction sont moins nombreux qu'auparavant, ce qui devrait se traduire par une expansion en 2011 et 2012 sur ce marché. Auparavant alimentée par les investisseurs et les personnes à la recherche d'un logement de villégiature ou d'une résidence secondaire, la demande provient maintenant davantage des acheteurs de la région. Le segment des jumelés et des maisons en rangée jouira également d'une hausse des mises en chantier l'an prochain. Pour l'heure, les constructeurs concentrent leurs efforts sur de petits ensembles dont la réalisation s'étale sur plusieurs mois, en attendant que la demande s'améliore et que les stocks diminuent.

La construction d'appartements locatifs engendrera le plus gros des mises en chantier de logements collectifs en 2010, malgré des taux d'inoccupation élevés au cours de la dernière année. Les promoteurs d'ensembles d'habitations locatives vont de l'avant dans leurs projets de construction en prévision de la diminution des taux d'inoccupation. Les coûts de construction étant en baisse, la production de logements locatifs est une entreprise plus viable qu'elle ne l'était ces dernières années. Face au repli de la demande de copropriétés, certains emplacements pourraient se libérer pour la construction d'ensembles locatifs. Il se commencera cette année entre 200 et 250 appartements locatifs d'initiative privée et d'initiative publique, soit le plus grand nombre enregistré depuis le début des années 2000.

Figure 4

Les bas taux hypothécaires soutiennent la demande de logements



Source : Banque du Canada

Amélioration des perspectives d'emploi en 2011

La croissance économique sera plus forte en 2011 dans la région de Kelowna et soutiendra ainsi la demande de logements. La progression de l'emploi, quoique modeste, était mieux répartie au cours de l'année écoulée. Le tourisme s'est accru en 2010. L'industrie forestière de la région de l'Okanagan a profité de la montée des prix du bois d'œuvre et d'un accroissement de la demande états-unienne. Le secteur de la construction non résidentielle, qui englobe les travaux d'infrastructure et autres chantiers publics, a été l'un des principaux moteurs de la création d'emplois. Les prévisions étant à la hausse pour les mises en chantier d'habitations, l'emploi devrait aussi croître légèrement dans le secteur de la construction résidentielle.

L'aéroport international de Kelowna et l'antenne de l'Université de la Colombie-Britannique dans la vallée de l'Okanagan (UBC Okanagan) sont toujours d'importantes sources de croissance. Les effectifs étudiants tant dans cette antenne qu'au Collège Okanagan sont en hausse cette année. Depuis sa création en 2005, l'Université est devenue un puissant moteur économique, apportant à Kelowna des emplois directs et indirects, des dépenses en immobilisations considérables, des partenariats industriels, des fonds pour la recherche, une demande accrue de logements, et de la notoriété. L'aéroport international de Kelowna est désormais l'un des plus gros employeurs de la région. La piste de l'aéroport a été agrandie de façon à pouvoir recevoir des vols outre-mer directs. L'an prochain, on procédera à l'agrandissement du terminal. Cette accessibilité accrue fera en sorte que la région deviendra plus intéressante pour les touristes, les gens d'affaires et les personnes susceptibles d'acheter une habitation. Parmi les autres chantiers prévus, mentionnons l'expansion de l'hôpital général de Kelowna, qui dispensera des soins de santé qui ne sont offerts qu'à Vancouver pour l'instant – un facteur non négligeable pour les retraités qui songent à venir s'installer dans la région. L'inclusion de Westbank et d'autres

quartiers situés du côté ouest du lac Okanagan ainsi que la construction résidentielle et non résidentielle sur les terres de la Première nation de Westbank continueront de stimuler l'activité économique et la croissance de l'emploi. La hausse des taux d'inoccupation, la forte concurrence en matière de prix entre les vendeurs et un meilleur choix de logements neufs et existants sont tous des facteurs qui avantageront les entreprises cherchant à attirer des travailleurs.

Taux hypothécaires :
Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions
RMR de Kelowna
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5,584	3,445	3,660	3,500	-4.4	3,950	12.9
Nouvelles inscriptions MLS®	9,320	11,737	9,515	10,000	5.1	10,000	0.0
Prix MLS® moyen ($)	507,780	541,131	489,453	518,000	5.8	530,000	2.3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,130	765	404	600	48.5	650	8.3
Logements collectifs	1,675	1,492	253	450	77.9	475	5.6
Jumelés	100	98	62	75	21.0	75	0.0
Maisons en rangée	233	207	55	75	36.4	100	33.3
Appartements	1,342	1,187	136	300	120.6	300	0.0
Tous types de logement confondus	2,805	2,257	657	1,050	59.8	1,125	7.1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	629,741	716,494	751,103	770,000	2.5	745,000	-3.2
Prix médian ($)							
Logements individuels	549,000	599,900	582,645	625,000	7.3	600,000	-4.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	6.4	2.1	-6.5	n.a.	-	n.a.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.0	0.3	3.0	3.5	0.5	3.0	-0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	846	967	897	890	-	910	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	715	803	737	730	-	745	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.90	6.70	4.02	3.47	-	3.20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.07	7.06	5.63	5.59	-	5.20	-
Nombre annuel d'emplois	88,200	95,300	95,700	101,000	5.54	103,000	1.98
Croissance de l'emploi (%)	1.5	8.0	0.4	5.5	-	2.0	-
Taux de chômage (%)	4.6	5.1	8.8	8.0	-	7.5	-
Migration nette (C.-B.)	58,697	65,691	61,118	57,700	-5.6	64,900	12.5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
(1) Les données de 2009 sur la migration sont une prévision.
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations. Prix de vente moyen MLS® - logements individuels.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64361_2010_B02